

Trabajo Fin de Grado

Análisis de las operaciones de financiación hipotecaria en Aragón

Analysis of mortgage financing operations in Aragón

Autor:

Jorge Abizanda Borrue

Director

Jorge Torres Quilez

Facultad de Economía y Empresa: Grado en Economía

2018

Autor del trabajo: Abizanda Borrue, Jorge

Director del trabajo: Torres Quilez, Jorge

Título del trabajo: Análisis de las operaciones de financiación hipotecaria en Aragón.

Titulación a la que está vinculado: Grado Economía, Facultad Economía y Empresa.

Resumen:

En el siguiente Trabajo Fin de Grado se van a estudiar las operaciones de financiación hipotecaria en Aragón, comprendidas en un periodo que transcurre desde 2003 hasta 2017, para poder así analizar las operaciones durante la expansión económica, basada en una burbuja inmobiliaria y financiera, cómo afectó su posterior crisis y qué sucede actualmente con los inicios de la recuperación económica.

En todo momento se procederá a analizar la evolución en Aragón así como una comparativa entre las diferentes características de las operaciones hipotecarias entre Aragón y España, para poder analizar las semejanzas y diferencias.

El objetivo de dicho trabajo es explicar la evolución de las operaciones de financiación hipotecaria de Aragón en un periodo de expansión y recesión económica, además de mostrar la comparativa respecto a España.

Abstract:

The following Final Degree Project will study the mortgage financing operations in Aragón since 2003 and 2017, in order to analyze the operations during the economic expansion, caused by on a real estate and financial bubble, such as affected its subsequent crisis and what is happening now with the beginnings of economic recovery.

The evolution un Aragón it's going to be analysed at all time as well as a comparison between the different characteristics of mortgage operations between Aragón and Spain, due to analyse the similarities and differences between them.

The objective of this work is to explain the evolution of mortgage financing operations in Aragón during a period of economic expansion and recession, and showing the comparisons between the both, Spain and Aragón.

Índice:

0. Introducción	pag.5.
1. Marco teórico.....	pag.6.
2. Evolución hipotecas concedidas en Aragón	pag.7.
2.A. Hipotecas concedidas en Aragón respecto a España.....	pag.8.
2.1. Hipotecas concedidas según tipo de finca.....	pag.10.
2.1.A. H.C. según tipo de finca respecto a España	pag.11
2.1.B. Clasificación Hipotecas concedidas por provincias.....	pag.12.
2.2. Importe hipotecas concedidas	pag.14.
2.3. Hipotecas concedidas según entidad de crédito.....	pag.15.
2.4. Ejecución Hipotecaria.....	pag.18.
2.4.A. Ejecución hipotecaria –vivienda-	pag.21.
2.5. Hipotecas por cambio de contratos.....	pag.22.
3. Análisis operaciones hipotecarias en base al tipo de interés	pag.25.
3.1. Tipo de interés medio hipotecas concedidas.....	pag.27.
3.2. Tipo de referencia-EURIBOR 12 meses.....	pag.28.
3.2.A Tipo interés BCE	pag.29.
3.3. Conclusiones op. hipotecarias en base al tipo de interés.....	pag.30.
4. Conclusiones.....	pag.31.
5. Bibliografía.....	pag.33.

Índice de Gráficos:

Gráfico 2.1. Hipotecas concedidas en Aragón.....	pag.7.
Gráfico 2.2. Hipotecas concedidas de Aragón respecto España.....	pag.8.
Gráfico 2.3. Tasa Crecimiento N° Hipotecas concedidas	pag.9.
Gráfico 2.4. Hipotecas concedidas en Aragón según tipo de finca.....	pag.10.
Gráfico 2.5. Hipotecas concedidas en Aragón respecto a España.....	pag.11.
Gráfico 2.6. Hipotecas concedidas por provincias de Aragón	pag.12.
Gráfico 2.7. Hipotecas concedidas según finca sobre total provincia.....	pag.13.
Gráfico 2.8. Importe medio hipotecas concedidas	pag.14.
Gráfico 2.9. Hipotecas concedidas según entidad emisora.....	pag.15.
Gráfico 2.10. Estructura mercado de depósitos Aragón	pag.17.
Gráfico 2.11. Estructura mercado de créditos Aragón.....	pag.17.
Gráfico 2.12. Número Oficinas según entidad de crédito (Aragón).....	pag.17.
Gráfico 2.13. Ejecuciones hipotecarias en Aragón según tipo de finca	pag.19.
Gráfico 2.14. Ejecuciones hipotecarias en España según tipo de finca	pag.20.
Gráfico 2.15. Ejecuciones hipotecarias -solares- por CCAA.....	pag.21.
Gráfico 2.16. Ejecución Hipotecaria -viviendas- Aragón.....	pag.21.
Gráfico 2.17. Cambios registrales hipotecarios en Aragón	pag.23.
Gráfico 2.18. Cambios registrales hipotecarios en Aragón respecto a España.....	pag.24.
Gráfico 3.1. Hipotecas constituidas según tipo de interés	pag.25.
Gráfico 3.2. Tipo interés medio hipotecas concedidas vivienda.....	pag.27.
Gráfico 3.3. Tipo promedio Euribor-12 meses	pag.28.
Gráfico 3.4. Tipo interés BCE.....	pag.29.

Índice de Tablas:

Tabla 3.1. Tipo de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas	pag.27.
---	---------

0. Introducción.

Corría la década del 2000, el precio de la vivienda iba aumentando a la vez que la facilidad de crédito originaba una inflación en el sector inmobiliario... Hasta que a finales de 2007 estalló la burbuja inmobiliaria.

Con la motivación de hallar una respuesta a la evolución que genera en el sistema hipotecario una burbuja financiera, y cómo afecta tras su estallido en las operaciones hipotecarias en la Comunidad Autónoma de Aragón se va a realizar este TFG.

La elección del presente Trabajo, viene motivada por la importancia de las operaciones hipotecarias en estos últimos años, donde en gran parte de los noticieros del país cada mañana aparecía una noticia relacionada con dicho tema, además del gran grado de afección que ha tenido el sector inmobiliario en la reciente crisis financiera. Por otra parte, el centrarse en la Comunidad Autónoma de Aragón se justifica por realizar un análisis más profundo en aquella región que me afecta de forma más específica.

En este Trabajo Fin de Grado se analizarán las operaciones de financiación hipotecaria en Aragón, con los datos facilitados por el INE y el IAEST.

Para ello se tomará un periodo que comprende desde 2003 hasta 2017, para así poder analizar las características principales ante y post crisis financiera.

Comparando las características del sistema hipotecario aragonés y del total nacional español, se podrá analizar en mayor profundidad las características de financiación hipotecaria en Aragón, así como las semejanzas y diferencias con respecto a la media nacional.

En primer lugar, se introducirán unos conceptos básicos de Marco Teórico, para contextualizar el periodo estudiado.

Posteriormente, se procederá al análisis de la evolución de las operaciones hipotecarias en Aragón y a una comparativa entre España y Aragón de los principales conceptos de este tipo de operaciones. Estos se basarán en:

- Hipotecas concedidas en Aragón (ante y post crisis financiera)
- Diferenciación del tipo de fincas en la concesión hipotecaria. Para determinar características de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Evolución del importe medio de las hipotecas concedidas.
- Hipotecas concedidas diferenciando la entidad de crédito.

- Ejecuciones hipotecarias.
- Cambios de contrato en las hipotecas (novación/ subrogación)

Una vez analizadas y comparadas estas diferentes características del sistema financiero hipotecario, se dará con las características propias de la evolución en Aragón y con las semejanzas y diferencias de Aragón con respecto a España. Así como cuáles son sus principales peculiaridades.

Una vez hecha la comparativa, dadas unas semejanzas, se procederá al análisis de las hipotecas concedidas a tipo variable y a tipo fijo. Mediante el tipo de referencia (Euribor a 12 meses) y el tipo de interés del BCE se podrá analizar la evolución de los tipos de las hipotecas concedidas.

Por último, dado este análisis y comparativa de las diferentes características del sistema financiero hipotecario, se dará con las pertinentes conclusiones y características de las operaciones de financiación hipotecaria en Aragón.

1. Marco teórico.

El presente Trabajo Fin de Grado es un estudio de las operaciones de financiación hipotecaria en Aragón, donde el análisis comprende desde el 2003 hasta el 2017, coincidiendo una etapa de crecimiento económico hasta finales de 2007, con su posterior crisis y recesión y el inicio de un proceso de recuperación económica desde el 2014.

En enero de 1999 España ingresa en la política de moneda única, a partir de ahí comenzó una expansión del mercado inmobiliario, donde el precio de las viviendas crecía constantemente, generando así una burbuja inmobiliaria. Con el auge de la construcción se contribuyó a una especulación financiera, todo ello bajo un crédito de fácil acceso por las entidades financieras y sin ninguna política monetaria que frenara esta inflación y burbuja inmobiliaria.

Hasta que a finales de 2007, la burbuja inmobiliaria estalló, destapada por la caída en EEUU de Lehman Brothers, provocando un descenso de los precios de la vivienda, la bajada de salarios, aumento de la tasa de desempleo y donde muchas entidades financieras se enfrentaron a grandes problemas de morosidad. Además que esta burbuja inicialmente inmobiliaria y financiera, acabó trasladándose a toda economía real del país.

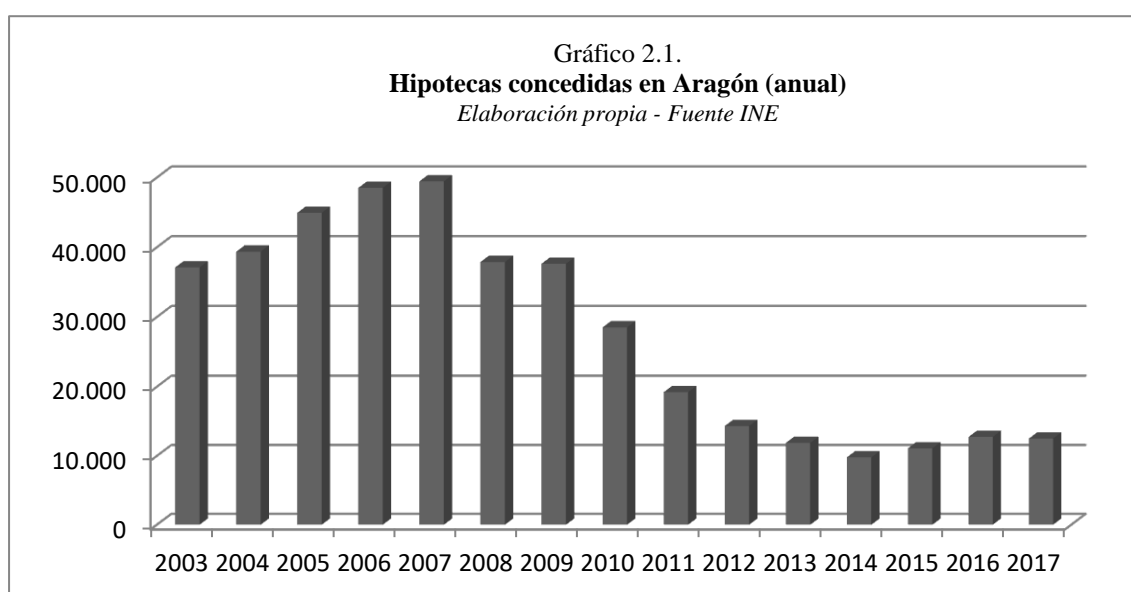
Tras el estallido de la crisis, el BCE adoptó una política monetaria expansiva, para intentar la reactivación de la economía, sin llegar datos esperanzadores hasta 2014.

Dada esta breve contextualización del periodo estudiado para comprender mejor la evolución de las operaciones de financiación hipotecarias en Aragón también hay que entender que es una hipoteca.

La hipoteca es un derecho real, accesorio e indivisible, de realización de un valor dinerario sobre un bien (bien hipotecado) que se establece mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad. La hipoteca sujeta los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea el poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. El importe de esta obligación queda también recogido en la inscripción de la hipoteca en el Registro.¹ Cabe destacar que el bien pertenece al propietario mientras este cumple las condiciones del contrato, en caso del no cumplimiento del contrato, el bien pasará a propiedad del acreedor del préstamo hipotecario, generalmente, una entidad de crédito.

2. Evolución hipotecas concedidas en Aragón.

Inicialmente se va a realizar el análisis de la evolución de las hipotecas concedidas en Aragón desde 2003 hasta el 2017, así como la comparación respecto al total de España de las hipotecas concedidas en dicho periodo.

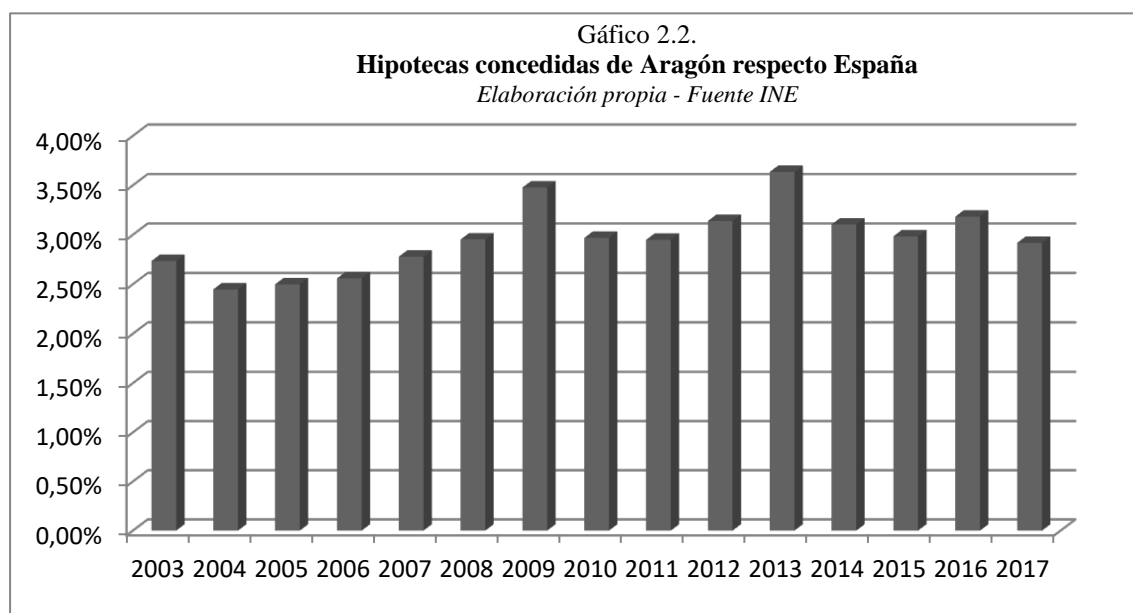


¹ INE - Hipoteca

En el Gráfico 2.1. se puede apreciar la evolución de las hipotecas concedidas anuales en la CCAA de Aragón. Existe una tendencia ascendente hasta 2007, debido a la ya nombrada burbuja inmobiliaria, donde el crédito de acceso a una hipoteca era de fácil acceso, en parte debido al incremento del precio de la vivienda, que ante impagos la devolución del préstamo hipotecario se podía amortizar fácilmente por el incremento del valor de la vivienda. Esta burbuja inmobiliaria explotó a finales de 2007, donde se aprecia en dicho año el máximo de hipotecas concedidas en este periodo analizado. El inicio de la crisis, como se observa en el gráfico, se tradujo en un descenso de las hipotecas concedidas en Aragón, a causa de las grandes dificultades de acceso al crédito por parte de las familias y empresas en estos años post crisis y por las restricciones de las autoridades monetarias de supervisión de la Eurozona a las entidades de crédito. Hasta 2014 se produce este descenso de las hipotecas concedidas, donde en los últimos años se aprecia un crecimiento a causa de la reactivación de la economía, donde más familias y empresas poseen de recursos para solicitar una hipoteca, además de las políticas del BCE con unos tipos de interés nulos que facilitan un préstamo muy barato.

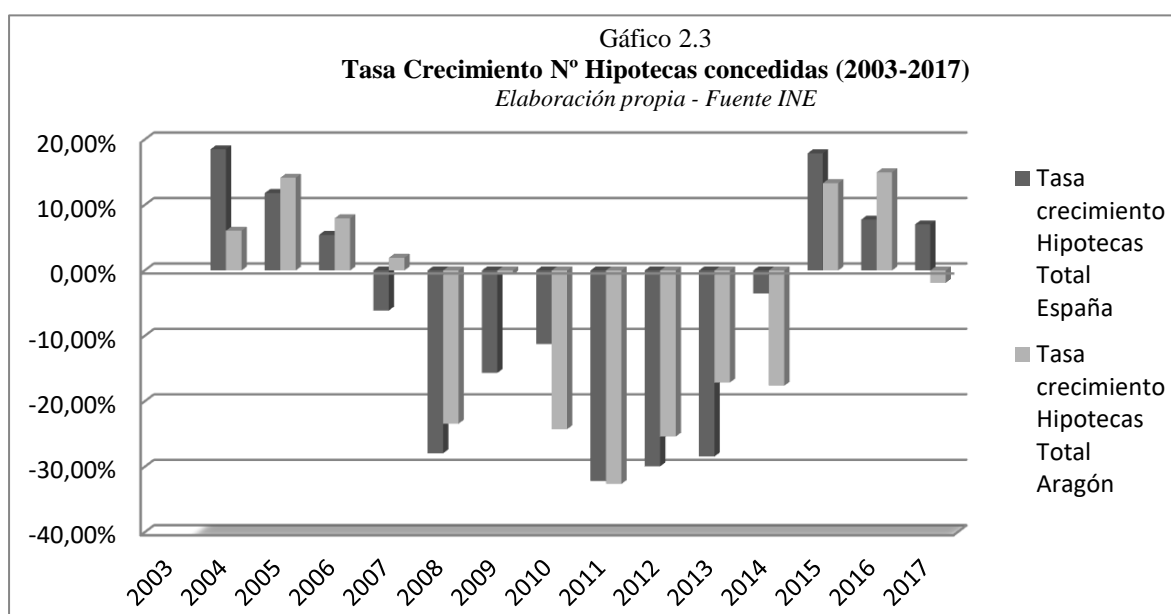
2.A. Evolución hipotecas concedidas en Aragón respecto a España.

En este sub apartado se va a proceder a analizar las hipotecas concedidas en Aragón respecto a España. Dado el análisis anterior de la evolución del número de hipotecas concedidas en Aragón, se observaran las diferencias entre Aragón y España en cuanto al porcentaje que representa la CCAA de Aragón en el total nacional.



En el Gráfico 2.2 a lo largo de este periodo la media de las hipotecas concedidas en Aragón respecto a las concedidas en España es del 2,95%, siendo lo lógico de una población del 2,86% ² respecto a la población total nacional y un porcentaje del PIB del 3,1%.³

Por lo tanto, en dicho gráfico se concluye que las hipotecas concedidas en Aragón se comportan de forma similar que el total Nacional, debido a que en todo el periodo representa un porcentaje similar del total de hipotecas concedidas en España.



Al igual que en la comparativa anterior, se puede seguir analizando la evolución de los préstamos hipotecarios concedidos en Aragón y en España mediante la Tasa de Crecimiento anual del número de hipotecas concedidas (Gráfico 2.3). Como se observa en el gráfico a raíz de la crisis financiera el número de hipotecas concedidas en Aragón y en España produce un descenso año a año desde 2008 donde no se aprecia un crecimiento de estas hasta 2015.

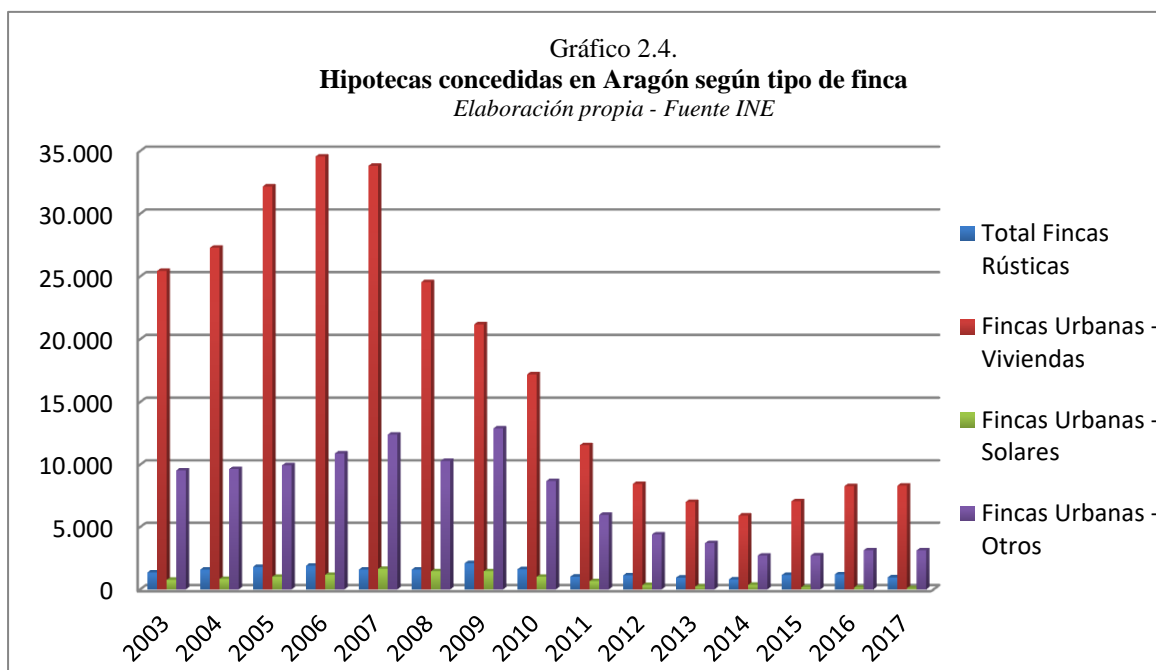
Desde el comienzo de la crisis, 2007, hasta el momento de recuperación del crecimiento en las hipotecas concedidas, 2015, hay un decrecimiento de las hipotecas concedidas a nivel nacional del 79,11% frente al 77,56% en Aragón, datos que muestran la similitud de los dos territorios. Ambos descensos son muy considerados debido a la crisis financiera y del sector construcción.

² INE – Demografía Aragón

³ INE – PIB CCAA (2016)

2.1. Hipotecas concedidas según tipo de finca.

Para proceder a un análisis más amplio de las hipotecas concedidas en Aragón, se va a segregar las hipotecas concedidas según el tipo de fincas. Estas pueden ser fincas rústicas o urbanas. En cuanto a las fincas urbanas se clasifican en viviendas, solares y otros tipos de fincas urbanas.



En el Gráfico 2.4. se analiza la evolución de las hipotecas concedidas en Aragón, diferenciando las distintas fincas. Se observa como el comportamiento de las viviendas es igual que el del total de hipotecas concedidas, siendo lo lógico, pues representan el 64.27% del total. Además la crisis financiera viene propiciada por el aumento del precio de las viviendas y como se explicaba en el anterior apartado, es la causa del descenso de hipotecas concedidas.

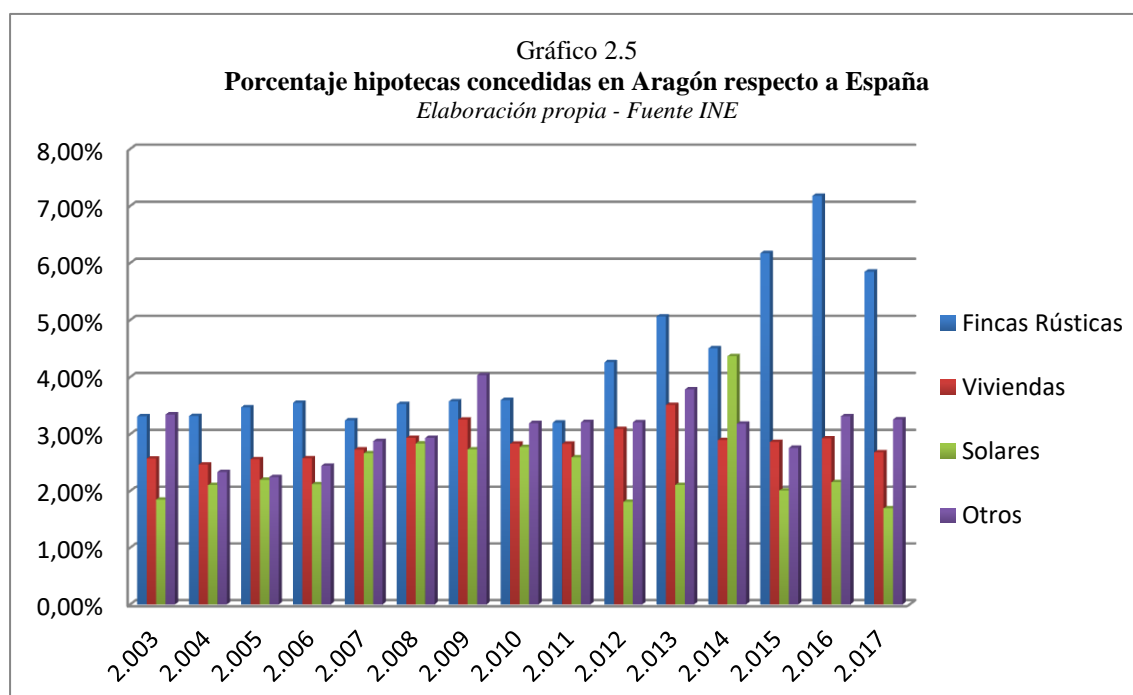
En cuanto a las hipotecas de naturaleza rústica, no comparte la misma evolución que las viviendas, pues la crisis financiera es de origen inmobiliario y financiero, no afectando tan directamente en el sector primario. Esto se puede apreciar en que las hipotecas de fincas rústicas se mantienen constante en el periodo analizado.

Refiriendo a las hipotecas de solares, destacar que ante crisis financiera se comporta igual que la evolución de las hipotecas concedidas a viviendas, es decir, se produce un aumento. La diferencia es que en este tipo de hipotecas no se ha producido ninguna

recuperación y sigue el descenso hasta el último año analizado. Este descenso sin recuperación se debe a que la crisis financiera repercutió a la disolución de varias promotoras constructoras, que con el estallido de la crisis gran cantidad de solares quedaron a esperas de construcciones de bloques de viviendas.

2.1.A. Evolución hipotecas concedidas según tipo de finca en Aragón respecto a España.

Del mismo modo que se realizaba en el apartado 2.A, se va a proceder a realizar la comparativa de las hipotecas concedidas en Aragón respecto al total nacional diferenciándolas según la naturaleza de sus fincas.



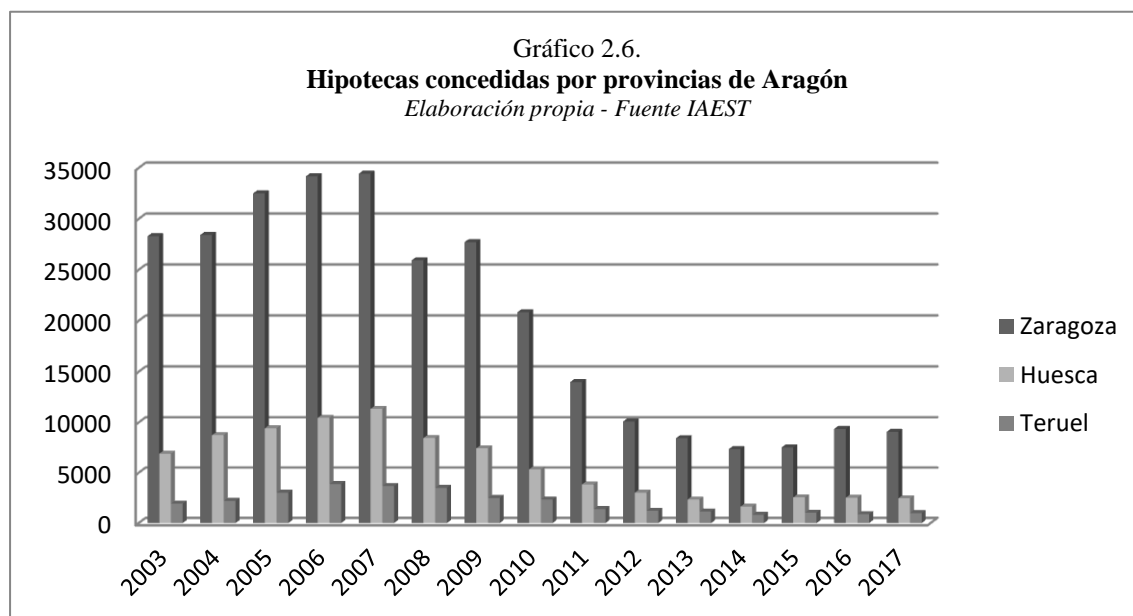
Con una media del 2,95% del peso de Aragón en España en el total de hipotecas concedidas, se puede destacar como las fincas rústicas tienen un mayor peso en las hipotecas concedidas de esta naturaleza, con una media superior del resto de tipos de fincas en este periodo. Mostrando así un peso mayor en la naturaleza de lo rural en la economía regional aragonesa que en la media nacional, aunque en términos generales el

aporte de las hipotecas rusticas sobre el total sea insignificante, al igual que el sector primario en el PIB.

En cuanto a las hipotecas concedidas de naturaleza urbana, los datos oscilan alrededor del 3%, siendo los solares los que disminuyen esta tendencia, con una media en el periodo del 2,4%.

2.1.B. Clasificación Hipotecas concedidas por provincias de Aragón.

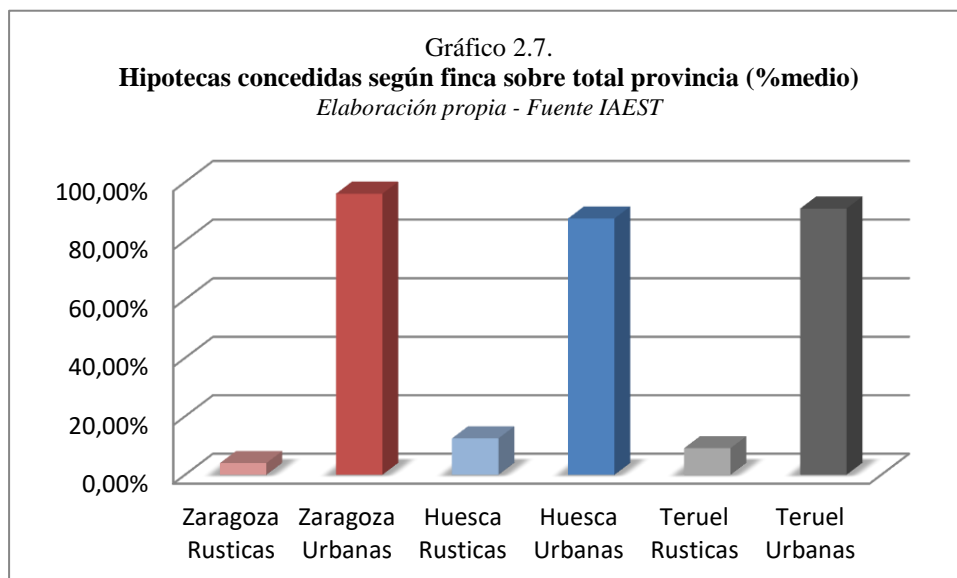
Comparado ya el peso de las hipotecas concedidas en Aragón respecto a España dependiendo de la naturaleza de sus fincas, ahora se va a proceder a analizar este mismo efecto de las provincias Zaragoza, Huesca y Teruel respecto a la Comunidad Autónoma de Aragón.



Al igual que ocurría en la evolución del total de hipotecas concedidas en Aragón, tanto Zaragoza, como Huesca y como Teruel se comportan de la misma manera, evolución creciente de las hipotecas concedidas en las tres provincias hasta el estallido de la crisis financiera y un posterior descenso hasta su posterior recuperación en 2014, destacar que en las hipotecas concedidas en Teruel no se produce la continuación de esta recuperación económica.

Se puede apreciar como en Aragón el mayor peso total de las hipotecas concedidas recae en la provincia de Zaragoza, con un porcentaje en torno al 70% del total aragonés

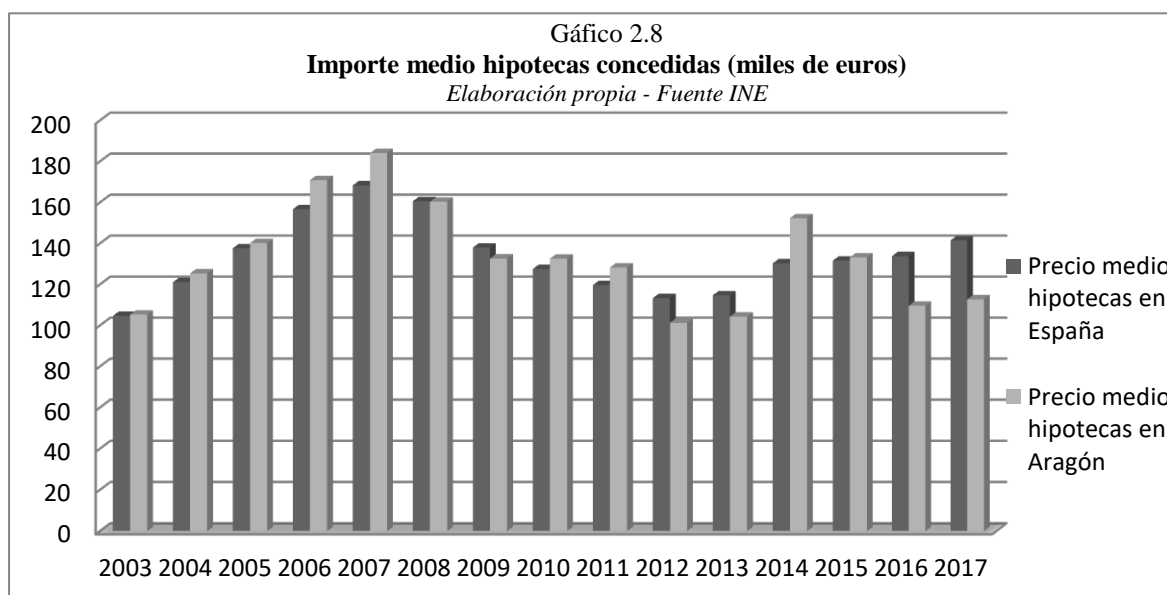
en este periodo, mientras Huesca y Teruel obtienen un promedio en este periodo del 20,45% y 7,66% respectivamente, lógico dada la población de cada provincia.



Así pues, dados los porcentajes que representan cada provincia en el total de Aragón, diferenciando según la naturaleza de las fincas en el gráfico 2.7. se puede comprobar como las hipotecas de naturaleza urbana corresponden en el periodo analizado a más de un 90% de media sobre el total de cada provincia. Tanto Huesca como Teruel, zonas de menor demografía, las hipotecas concedidas de naturaleza rústica tienen un porcentaje algo superior al de Zaragoza.

2.2. Importe Hipotecas concedidas.

Siguiendo con la comparativa de los préstamos hipotecarios nacionales y aragoneses, se va a proceder a comparar el importe medio de las hipotecas concedidas en este periodo.



En este Gráfico 2.8 se observa la evolución del precio medio de las hipotecas concedidas de 2003 a 2017 en Aragón y España. En Aragón en los años de crecimiento 2003-2007 el importe medio de las hipotecas concedidas era superior al de la media nacional. Con la crisis económica se produce un descenso del importe de las hipotecas, pues el precio de las viviendas cae, llegando a un sorpasso del importe nacional al aragonés. Los dos últimos años esta diferencia se acentúa, mientras en Aragón el importe es de 110 mil euros, en la media nacional se llega a los 140 mil euros.

Además se aprecia en la evolución del importe medio de las hipotecas concedidas en Aragón y España un aumento del importe medio de las hipotecas hasta 2007, motivado por el creciente precio de las viviendas en dichos años. A partir del estallido de la crisis financiera, se produce un desplome del precio de las viviendas, así como del importe de las hipotecas. Destacar que en Aragón en 2014 se produce un aumento del importe medio de las hipotecas concedidas, esto se debe a que la reactivación económica provocó un aumento del IPC-viviendas interanual en mayo del 2014 del 2,7%, mientras que en los posteriores años este dato es negativo⁴, por ello se da un aumento

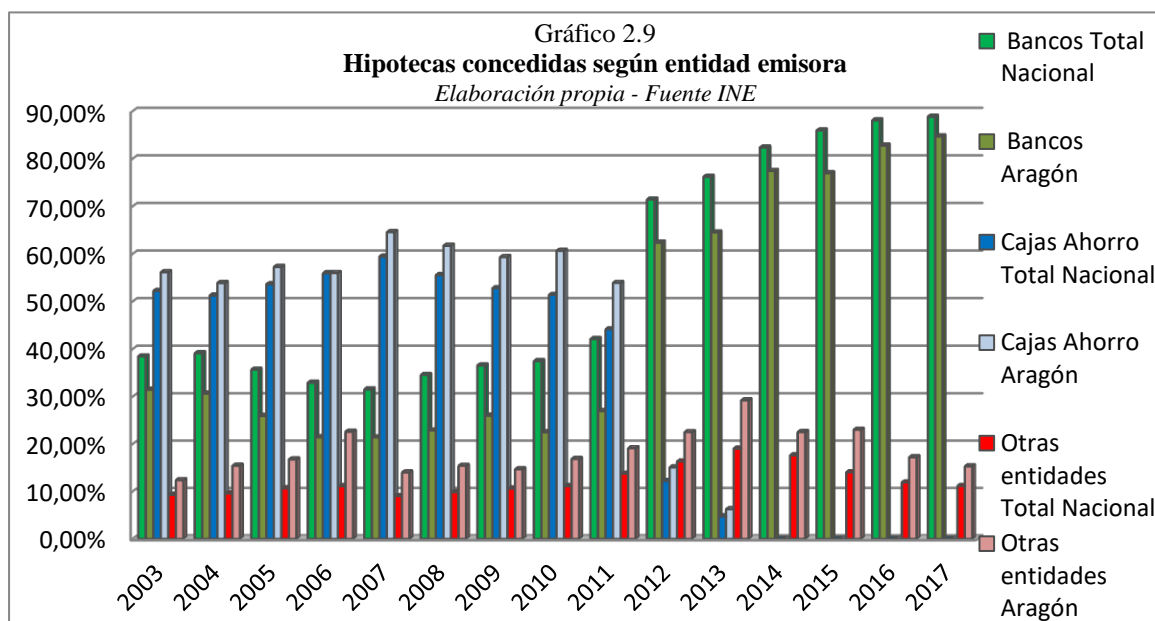
⁴ Datos macro – IPC Países

en el importe medio de las hipotecas concedidas en 2014 y el leve descenso en los dos siguientes años, hasta 2017 donde el IPC-viviendas interanual vuelve a ser positivo.

Mientras la media española desde 2012 ve creciendo el importe asemejándose a valores de la anterior burbuja inmobiliaria, en cambio en Aragón, solo en 2014, llega a unos altos niveles del importe medio de las hipotecas concedidas. El resto de años tras la crisis financiera se sitúa en importes medios inferiores a los que llevaron la burbuja financiera y su posterior crisis.

2.3. Hipotecas concedidas según entidad de crédito.

Continuando con el análisis del sistema de operaciones de financiación hipotecaria de Aragón con respecto a España, se va a proceder a analizar las hipotecas concedidas en ambos territorios según la entidad de crédito que la emite, siendo: Bancos, Cajas de Ahorro y otras entidades de crédito (Cooperativas de crédito).



Para ello se estudia el Gráfico 2.9. en el que aparecen los porcentajes de las hipotecas concedidas según la entidad emisora, dividiéndose en Bancos, Cajas de ahorro y otras entidades. Se observa cómo antes de la crisis en ambas zonas predominaban los préstamos hipotecarios en Cajas de ahorro, siendo estos superiores al 50% del total de hipotecas concedidas. Durante la etapa de crecimiento económico este porcentaje sigue aumentando llegando alrededor del 60%. A partir de 2008, con el estallido de la crisis se

produce un descenso gradual de las hipotecas concedidas por cajas de ahorro, debido a que estas entidades financieras son aquellas que más han sufrido la crisis, por razones de politización, sobredimensión geográfica y no poder ampliar el capital mediante acciones.⁵

En 2011 se produce un gran descenso del porcentaje de hipotecas concedidas por cajas de ahorro, en Aragón coincide con el año en el que Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza deja de funcionar como una Caja de Ahorro y se funda Ibercaja Banco, siendo esta entidad financiera una (o la más) de las más importantes de Aragón, junto a la Caja de Ahorros de la Inmaculada (CAI). El descenso sigue produciéndose los dos siguientes años en los que por ejemplo, en 2013, Ibercaja Banco adquiere el 100% del capital de Banco Grupo Caja 3, un conjunto de tres antiguas cajas de ahorro (CAI, Caja Círculo de Burgos y Caja Badajoz)⁶.

En 2014, año en que las cajas de ahorro se ven obligadas a convertirse en fundaciones bancarias, por lo que dejan de funcionar como cajas de ahorro, de ahí a que en esa fecha los porcentajes de hipotecas concedidas en cajas de ahorro son inexistentes.

Conforme al descenso de hipotecas por cajas de aumentan las hipotecas concedidas por bancos. Esto se debe a las reconversiones de las cajas de ahorro a bancos, y a las fusiones que realizaron algunos bancos sobre las cajas de ahorro.

En cuanto a las otras entidades de crédito, estas tienen un mercado más reducido, debido a que en su inicio estaban especializadas en las operaciones financieras relacionadas a sus socios y al sector que pertenecían, además que tras la época de expansión no se produjo una politización y una gran expansión geográfica como sucedió en las cajas de ahorro, manteniéndose constantemente sus operaciones hipotecarias sin muchas variaciones en el periodo analizado.

Por lo tanto, se ha podido observar como el sistema financiero de hipotecas en Aragón y en España ha cambiado de un mercado donde predominan las Cajas de Ahorro a un sistema donde los bancos han ganado el peso de este, debido a la disolución de las Cajas de Ahorro.

⁵ Banca y mercados financieros – Jorge Torres

⁶ Ibercaja - Historia

En el Gráfico 2.9. también se ha podido apreciar como en Aragón las hipotecas concedidas por Cajas de Ahorro ha sido siempre superior a la media española.

Gráfico 2.10

Estructura del mercado de depósitos 2005
(Cuota de mercado en %)
Fuente Departamento de Economía, Hacienda y Empleo de Aragón (Informe nº13)

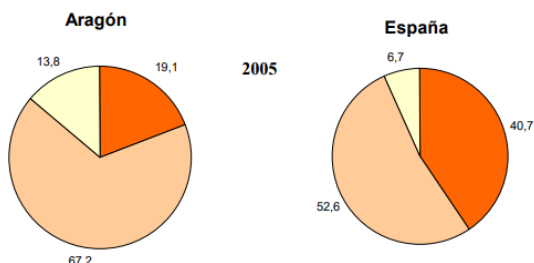
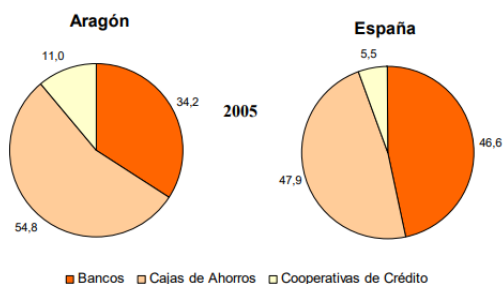


Gráfico 2.11

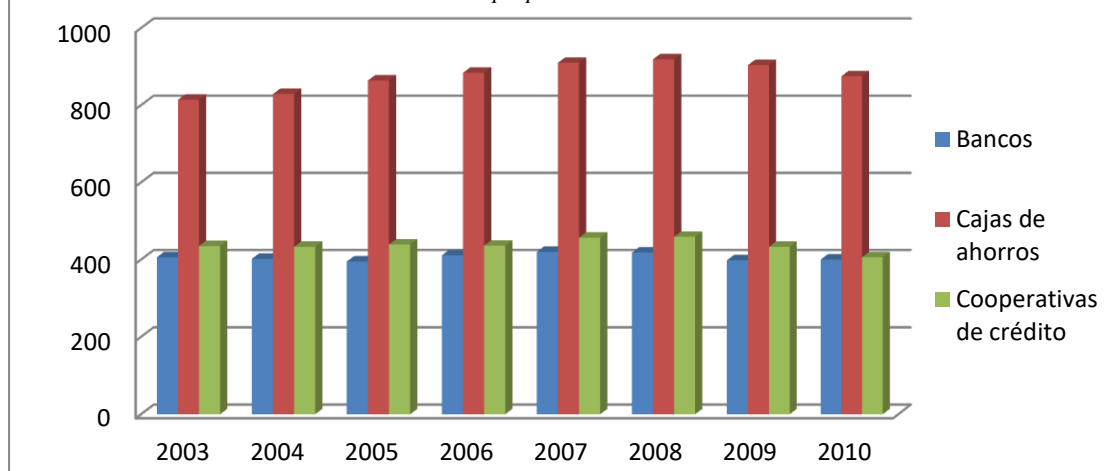
Estructura del mercado de créditos 2005
(Cuota de mercado en %)
Fuente Departamento de Economía, Hacienda y Empleo de Aragón (Informe nº13)



Este mayor peso de las Cajas de Ahorro en la concesión de préstamos hipotecarios en Aragón que en España, se puede apreciar en estos Gráficos 2.10 y 2.11 de la estructura del mercado de depósitos y créditos respectivamente. En ambos el peso de las Cajas de ahorro es superior en Aragón que en España.

La estructura productiva de Aragón, puede ser una de las causas del mayor peso de las Cajas de Ahorro, donde una de sus mayores competitividad se basa en la “cercanía”, y al ser Aragón una región donde predominan las pequeñas empresas y la economía doméstica, esto puede influir en el mayor peso que ha habido de las Cajas de Ahorro frente a los bancos a la hora de concesiones hipotecarias.

Gráfico 2.12
Número Oficinas según entidad de crédito (Aragón)
Elaboración propia - Fuente IAEST



Una posible forma de medir este mayor peso es con el número de oficinas de las diferentes entidades de crédito en una región. En el Gráfico 2.7 se comprueba como en efecto, mediante esta condición, en Aragón ha existido en estos años un mayor peso de las Cajas de Ahorro, con un porcentaje en torno al 50% de las oficinas de entidades de crédito en este territorio.

Este mayor peso de las Cajas de Ahorro puede deberse a una hipótesis donde bancos y cajas cubren de forma “específica” unos segmentos de mercados diferentes. Por una parte los bancos están especializados en operaciones dirigidas al sector público y privado empresarial, mientras que las cajas de ahorro están más especializadas en el sector privado doméstico y pequeñas empresas. Por lo tanto, esta hipótesis podría explicar el mayor peso que tenían las Cajas de Ahorro frente a los bancos antes de la crisis en las operaciones hipotecarias, siendo principalmente operaciones domésticas.

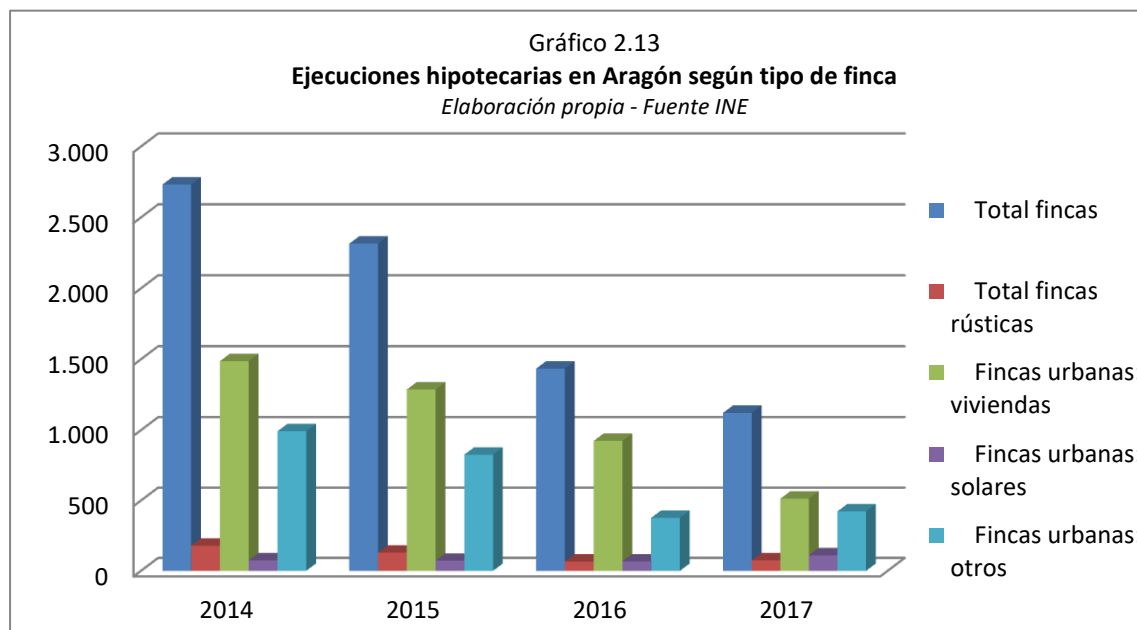
2.4. Ejecución Hipotecaria.

Las ejecuciones hipotecarias consisten en un procedimiento en el que se ordena la venta de un inmueble, gravado por una hipoteca, debido al incumplimiento de las obligaciones por parte del deudor. Las ejecuciones hipotecarias son una aproximación a los procedimientos de desahucio.

Destacar que en Aragón existe la característica del Código de la Vivienda de Aragón, donde en el Derecho de tanteo previo a la ejecución hipotecaria: Artículo 12. BOE. “La Administración de la Comunidad Autónoma podrá ejercer los derechos de adquisición preferente, (...), antes de que se proceda a la ejecución de la hipoteca”⁷. Por lo tanto este real decreto de ley característico de Aragón ha podido influir en esta menor cuantía de ejecuciones hipotecarias en la Comunidad Autónoma.

⁷ BOE – Código de la Vivienda de Aragón – Art.12.

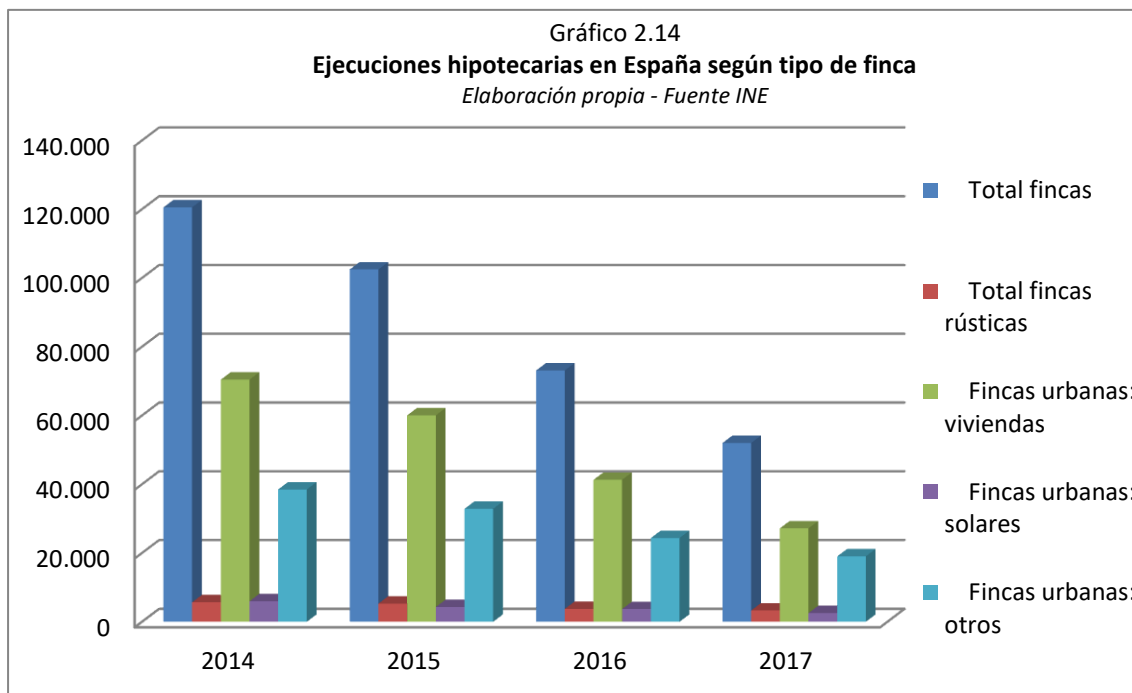
En primer lugar se van a analizar las ejecuciones hipotecarias diferenciando el tipo de fincas que se han producido en Aragón desde 2014 hasta 2017.



En el Gráfico 2.13 se observa la evolución de las ejecuciones hipotecarias dependiendo el tipo de finca desde el 2014 hasta el 2017.

De acuerdo al gráfico se produce una evolución descendiente del total de ejecuciones hipotecarias en Aragón en este periodo analizado. Esta tendencia decreciente la representa del mismo modo las ejecuciones sobre viviendas, siendo estas las que mayor ejecuciones aporta sobre el total. Por el contrario, el resto de fincas en Aragón en el año 2017 provocaron un aumento de ejecuciones. Destacando principalmente las ejecuciones hipotecarias en solares, con un aumento del 66% respecto al año anterior.

Estos datos del ascenso de ejecuciones hipotecarias sobre solares son más destacados si se observa la evolución de las ejecuciones en España.

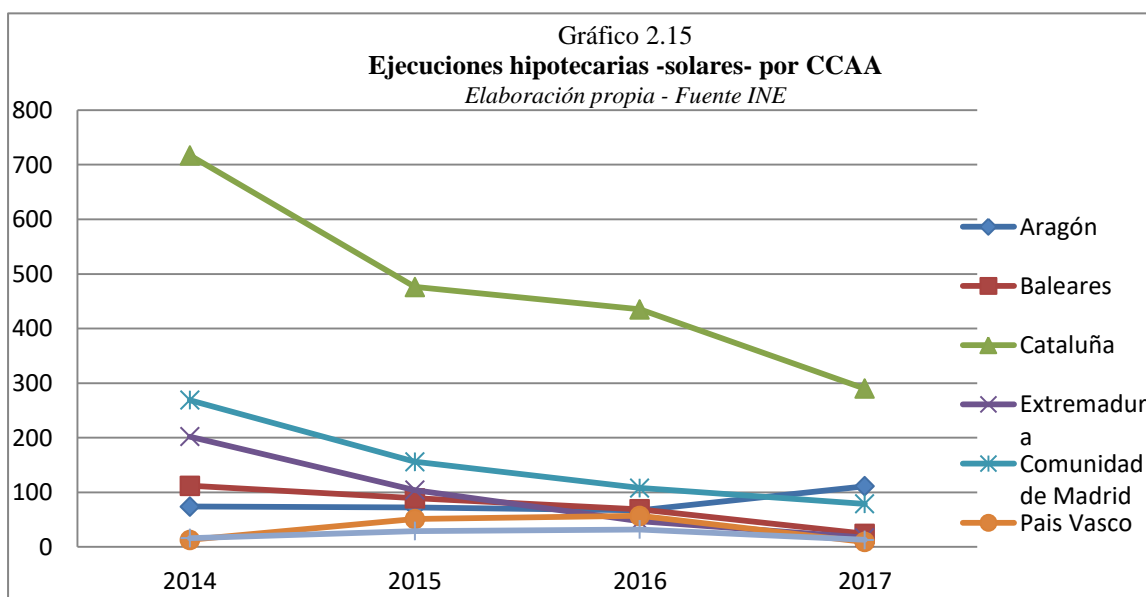


Del mismo modo que en las ejecuciones hipotecarias en Aragón, en este Gráfico 2.14 se aprecia la evolución decreciente de las ejecuciones totales, así como en las viviendas. A diferencia de lo que sucede en Aragón donde en 2017 se produce un aumento del resto de ejecuciones, sobre todo en aquellas de solares, en el total Nacional continúa con la tendencia descendiente del periodo.

Esta peculiaridad que se produce en el gran aumento de las ejecuciones de hipotecas de solares en Aragón destaca por ir en contra del total Nacional.

Para comprobar si tan solo es una excepción de Aragón o también lo comparten Comunidades Autónomas con una economía similar a la aragonesa, se va a proceder a analizar la evolución de las ejecuciones hipotecarias de Madrid y País Vasco, como comunidades con mayor PIB per cápita; Cataluña, La Rioja e Islas Baleares, con un PIB per cápita similar al aragonés; y Extremadura con aquel PIB p/c menor de España⁸.

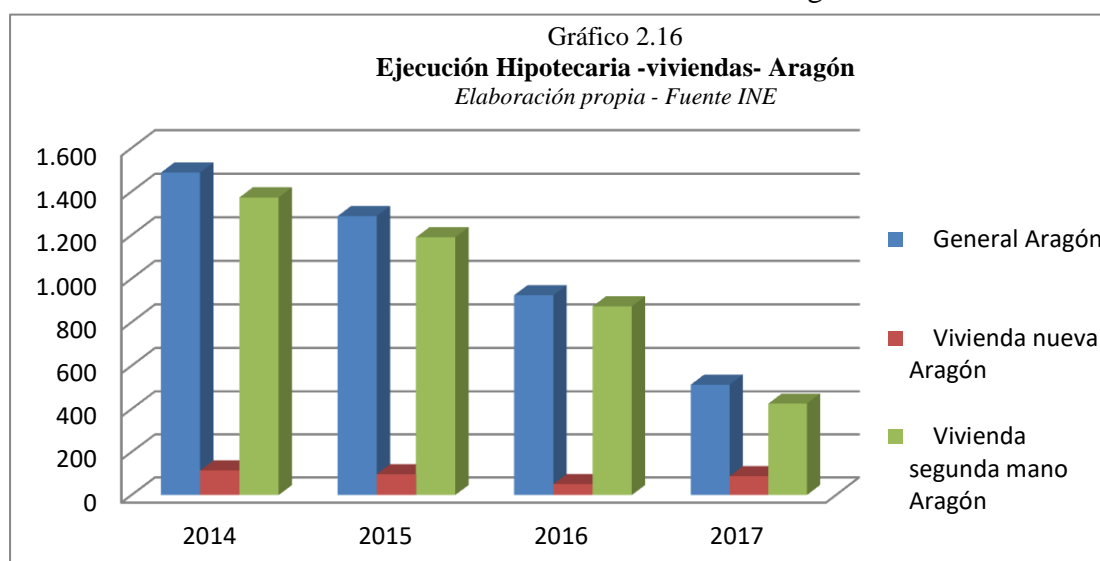
⁸ INE - http://www.ine.es/prensa/cre_2017_1.pdf



En el Gráfico 2.15 se aprecia la evolución comentada de las ejecuciones de solares de las diferentes CCAA, en todas ellas, independientemente de su PIB p/c, se observa la misma tendencia descendente que del total de España, a excepción de la Comunidad Autónoma de Aragón, por lo tanto, este ascenso no se debe a ninguna característica común de las regiones similares económicamente a la aragonesa, sino que se trata de una anomalía propia de Aragón en dicho periodo.

2.4.A. Ejecuciones hipotecarias –viviendas-

Comprobando que las ejecuciones hipotecarias en viviendas en Aragón cumplen la misma evolución que en el total de España, se va a proceder a analizar la evolución de estas conforme a si se tratan viviendas nuevas o viviendas de segunda mano.



Se aprecia en este Gráfico 2.16. como la evolución de las viviendas de segunda mano siguen el comportamiento general del descenso interanual, siendo el grueso de las ejecuciones hipotecarias en Aragón. Mientras aquellas viviendas nuevas representan un bajo porcentaje sobre el total, además se observa la misma peculiaridad que en el caso de los solares, en 2017 se produce un aumento de las ejecuciones de este tipo de viviendas.

Tras la crisis financiera, muchas familias redujeron sus ingresos, suponiendo dificultades de devolver sus deudas contraídas. Como las ejecuciones hipotecarias no pueden ser demandadas por las entidades financieras hasta después de tres meses de impagos, tras posteriores procesos, la ejecución hipotecaria no llega a determinarse hasta pasados unos 18 meses⁹. Por lo tanto, a pesar de que en 2014 se produce una reactivación económica, las ejecuciones hipotecarias derivadas de la crisis financiera aún tienen un gran efecto. Considerando también estos 18 meses de tiempo medio para la determinación de la ejecución tras el primer impago y el inicio de la crisis a finales de 2007, se puede entender el descenso anual de las ejecuciones hipotecarias conforme pasan los años, pues el grueso de estas ya se ha determinado con anterioridad.

2.5 Hipotecas por cambio de contratos.

En una hipoteca se pueden realizar cambios en el contrato, estos pueden ser: por novación, por subrogación del deudor y por subrogación del acreedor.

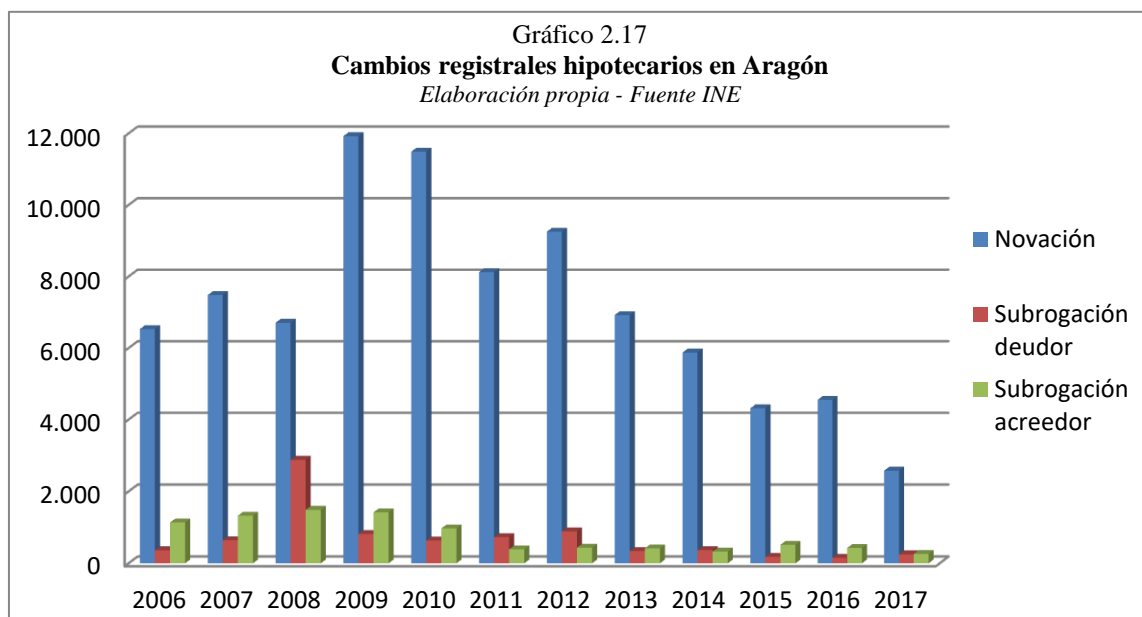
Novación: Es todo cambio que se realice en un préstamo (crédito) hipotecario con posterioridad a su contratación, implicando un nuevo acuerdo entre acreedor y deudor. Es decir, cambio de contrato de la hipoteca con la misma entidad de crédito.

Subrogación del deudor: Es el caso habitual de la venta de un inmueble sobre el que pesa una hipoteca, donde el comprador se subroga en la posición del antiguo dueño, deudor de la hipoteca. Es decir, cambio del deudor de una hipoteca en la misma entidad de crédito.

⁹ <http://afectadosporlahipoteca.com/asesoria-y-recursos/asesoria-colectiva>

Subrogación del acreedor: Adquisición de un nuevo acreedor del préstamo (crédito) hipotecario de un deudor. Es decir, cambio de la entidad de crédito en una hipoteca. En general, utilizado por el deudor para mejorar sus condiciones en el contrato hipotecario.

Siguiendo con el análisis del sistema financiero hipotecario en Aragón, se va a proceder a comentar los cambios de contrato que se han producido desde 2006 hasta 2017 en España y en Aragón.

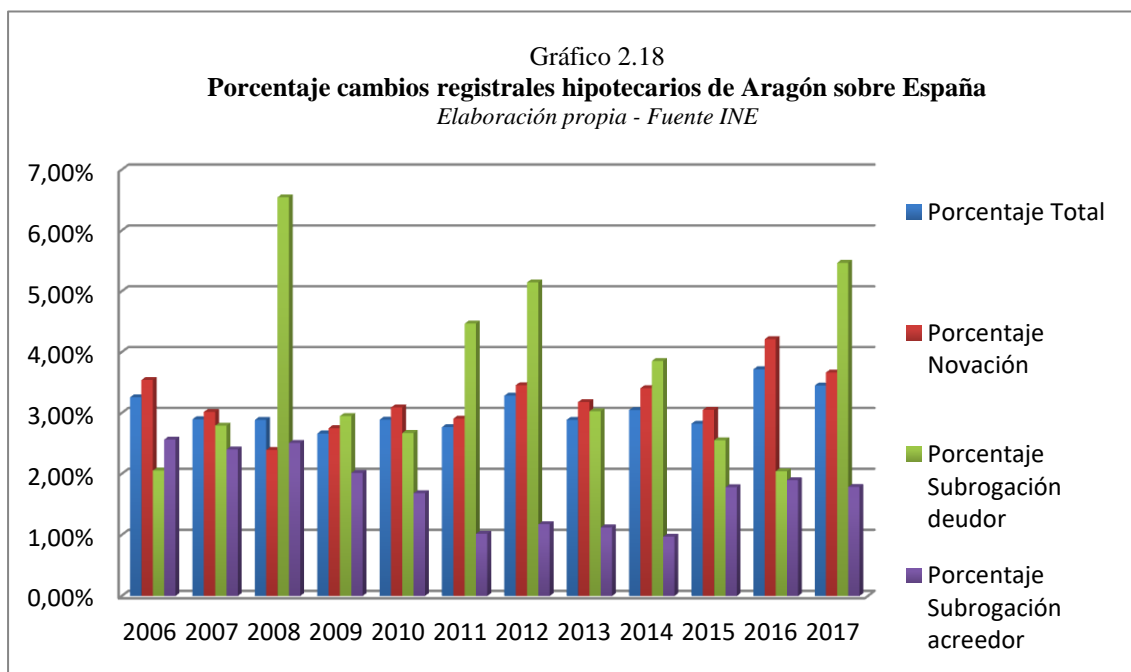


Lo primero a destacar de lo observado en el Gráfico 2.17 es que la gran parte de los cambios registrales que se producen en una hipoteca son de novación. En el caso de estos, se puede apreciar cómo tras la crisis se incrementaron en gran medida, esto se debe a que el desplome del precio de las viviendas las entidades financieras se vieron obligadas a renegociar los contratos de aquellas hipotecas que habían concedido con anterioridad para evitar así más riesgos. Tras estos años post crisis de cambios registrales de tipo novación se produce un descenso, al mismo tiempo que la política monetaria europea reduce los tipos de interés, así pues, los hipotecados se ven beneficiados con la bajada del tipo de referencia de hipotecas variables sin tener la necesidad de una novación de su hipoteca.

Por parte de las subrogaciones hipotecarias en Aragón se dan pequeños cambios registrales anuales. De subrogaciones del deudor en todo este periodo son datos inferiores a las 1.000 operaciones, a excepción del 2008, donde con el inicio de la crisis

muchos hipotecados se vieron obligados a revender aquella propiedad hipotecada que poseían por no poder hacer frente a su amortización.

En cuanto a las subrogaciones del acreedor en Aragón se observa cómo tras la crisis financiera esta cantidad de cambios registrales ha ido disminuyendo, situándose en todo el periodo en datos muy bajos. La poca cantidad de este tipo se puede apreciar si se compara en porcentaje con el total de España.



Este porcentaje de cambios registrales en Aragón sobre el total de España se analiza en el Gráfico 2.18, representando el total a lo largo del periodo analizado en torno al 3%. Datos similares al porcentaje de las hipotecas concedidas de Aragón respecto a España.

En el caso de las subrogaciones hipotecarias se encuentran mayores diferencias en Aragón respecto a España. Por una parte, las subrogaciones por parte del acreedor se sitúan por debajo de los porcentajes medios de Aragón respecto a España, con una media en este periodo del 1,74% frente al 3,05% que representa el total de los cambios registrales hipotecarios. Este menor porcentaje en los cambios registrales debidos a la subrogación del acreedor se deben a las características de la población y economía aragonesa, como ocurría con el peso mayor de las Cajas de Ahorro.

3. Análisis operaciones hipotecarias en base al tipo de interés.

Una diferenciación de las hipotecas es en base a su tipo de interés, pudiendo ser: tipo fijo, tipo variable y tipo mixto.

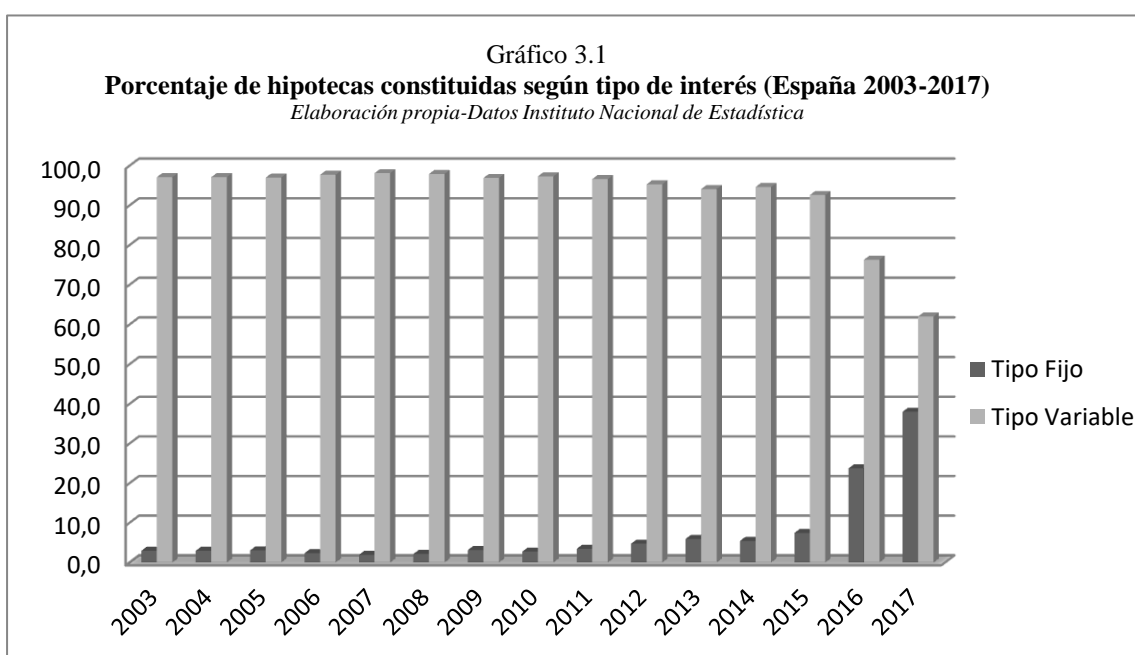
Hipotecas a tipo fijo: Aquellas en las que el tipo de interés no varía durante todo el plazo hipotecario pactado, siendo constantes las cuotas. Estas cuotas son en base al tipo de referencia hipotecaria.

Hipotecas a tipo variable: En este caso las cuotas mensuales son constantes durante cada periodo de revisión, cambiando cada periodo de revisión el interés en base al tipo de referencia hipotecaria.

Hipotecas a tipo mixto: Combinación de los dos tipos anteriores, en los que un porcentaje actúa como a tipo fijo y el resto a tipo variable.

En las hipotecas a tipo variable influye directamente un tipo de referencia, siendo el principal el Euribor 12 meses.

En este apartado se va a comentar la variación de las hipotecas constituidas según su tipo de interés desde 2003 hasta el 2017, como no hay datos segregados por Comunidades Autónomas, se estudiarán en este apartado los datos totales de España. Al haber observado en los anteriores apartados muchas similitudes en términos generales de Aragón con la media Nacional.



Una primera visión acerca de esta cuestión se puede apreciar en el Gráfico 3.1, donde hay una clara evolución del tipo de interés variable hacia un equilibrio equitativo.

Analizando el gráfico, se comprueba como desde 2003 hasta 2010 en España las hipotecas constituidas se caracterizan de ser de tipo variable. A partir de 2011 se aprecia una clara tendencia creciente de las hipotecas a tipo fijo exceptuando un leve descenso en 2014.

Es decir, en este periodo de 2003 a 2017, en las entidades financieras españolas se ha cambiado de conceder hipotecas de tipo variable 97,1% del total a un 62% de este. Siguen en la actualidad primando las hipotecas a tipo variable, pero el crecimiento de las de tipo fijo es obvio.

Para determinar cuál puede ser la causa en este cambio de comportamiento, hay que analizar brevemente las ventajas y desventajas de ambos tipos.

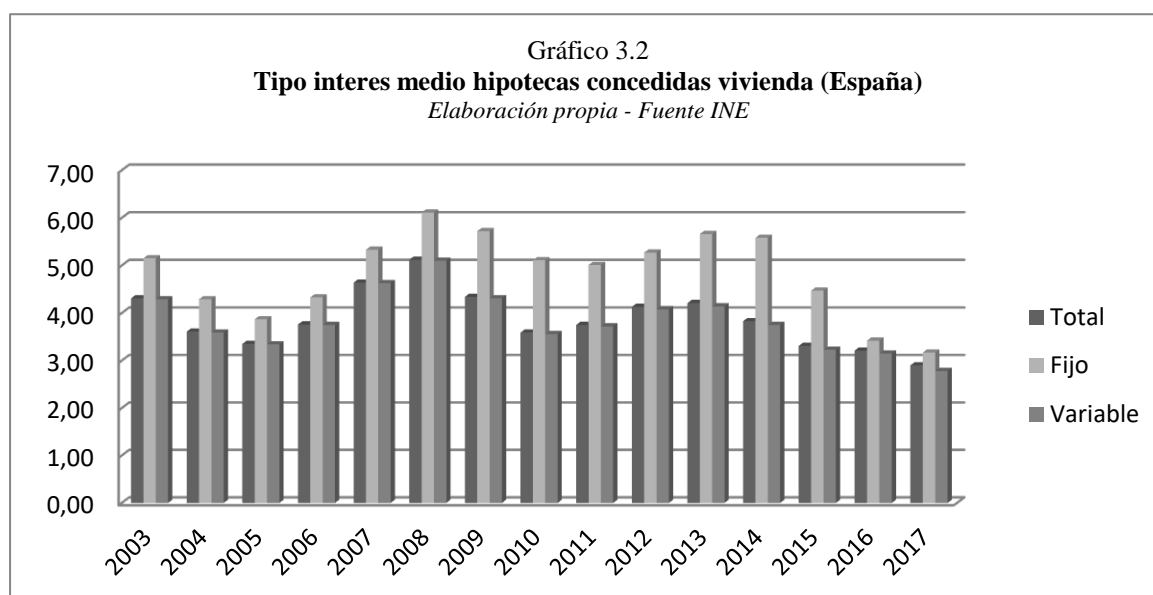
En hipotecas a tipo fijo la cuota mensual a pagar permanece inamovible durante toda la vida del préstamo. En cambio, el tipo de interés variable, la cuota variará periódicamente dependiendo del tipo de referencia. Por otra parte la cuantía es mayor en las hipotecas a tipo fijo¹⁰.

Sabiendo que el tipo de interés fijo es más elevado que el tipo de interés variable, se va a analizar tanto el valor medio de los tipos de interés de las hipotecas concedidas en España desde 2003 hasta 2017 (Gráfico 3.2) como la variación del Euribor 12 meses en los últimos años (Gráfico 3.3), considerando este tipo de referencia del tipo de interés variable el más común en las hipotecas concedidas en España.

¹⁰ BDE – Cliente bancario – Educación financiera

3.1. Tipo de interés medio hipotecas concedidas.

En primer lugar, se va a estudiar las variaciones del tipo de interés medio de las hipotecas de vivienda concedidas en España entre 2003 y 2017.



En el Gráfico 3.2 se puede observar como actualmente tanto el tipo de interés medio en las hipotecas de tipo variable y fijo se encuentran en mínimos, destacando que la diferencia entre ambos es muy leve comparada a otros periodos.

La evolución de los tipos medios a conceder al inicio del préstamo hipotecario viene determinada por el tipo de interés de referencia, Euribor 12 meses, mientras el ajuste del tipo de interés es instantáneo a sus oscilaciones (añadiendo además el porcentaje de riesgo), mientras el fijo va regulándose conforme a las variaciones del variable. No es hasta 2014 donde se produce este mayor ajuste del fijo respecto al variable.

		Total	Fijo	Variable	Diferencia Tipo Fijo-Variable
Viviendas	2003	4,31	5,15	4,29	0,86
	2004	3,61	4,29	3,59	0,70
	2005	3,35	3,87	3,34	0,53
	2006	3,76	4,33	3,75	0,58
	2007	4,64	5,33	4,63	0,70
	2008	5,12	6,11	5,10	1,01
	2009	4,34	5,72	4,31	1,41
	2010	3,59	5,11	3,56	1,55
	2011	3,75	5,01	3,72	1,29
	2012	4,13	5,27	4,08	1,19
	2013	4,21	5,66	4,14	1,52
	2014	3,83	5,58	3,75	1,83
	2015	3,31	4,47	3,23	1,24
	2016	3,21	3,42	3,15	0,27
	2017	2,90	3,17	2,78	0,39

Tabla 3.1 — Tipo de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas. (Diferenciación Fijo-Variable)

Elaboración propia
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

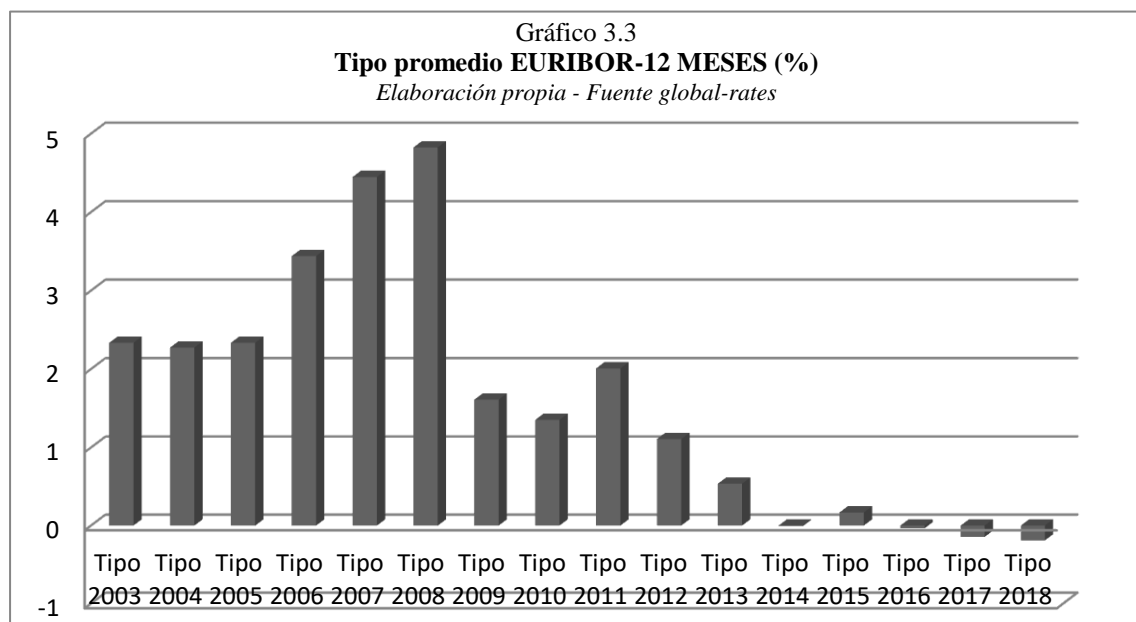
Para analizar en mayor profundidad este Gráfico, en los datos de la Tabla 3.1 se toma la diferencia del tipo de interés medio entre fijo y variable en el tipo de interés medio de las hipotecas concedidas. En la actualidad es tan solo del 0,39% la diferencia, por lo que el riesgo de las hipotecas a tipo variable con un posible crecimiento del Euribor es muy posible que sobrepase los intereses de una hipoteca a tipo fijo. Mientras por ejemplo en periodos anteriores, desde el estallido de la crisis en 2008 este diferencial supera el 1%, siendo el riesgo de superar el tipo de interés variable al tipo fijo mucho menor.

Por lo tanto, estos cambios del tipo interés medio de hipotecas a fijo y a variable, y el diferencial entre ambos junto al Euribor explica el crecimiento en este periodo de las hipotecas a tipo fijo.

3.2. Tipo de referencia-EURIBOR 12 meses.

Ya introducido el valor medio de los tipos de interés de las hipotecas concedidas en España desde 2003 hasta 2017 (Gráfico 3.2), en este sub apartado se va a analizar el tipo de referencia de los las hipotecas a tipo variable para comprobar este cambio de tipos de hipotecas en España (Gráfico 3.1), considerando el EURIBOR 12 meses como el tipo de referencia más común en las hipotecas concedidas en España.

Por lo tanto, el crecimiento de las hipotecas a tipo fijo se debe a unos cambios de los índices de referencia que actúan en los tipos variables, es decir, el EURIBOR a 12 meses, además de los cambios que se han producido en el tipo de interés medio hipotecas concedidas, ya explicados anteriormente.

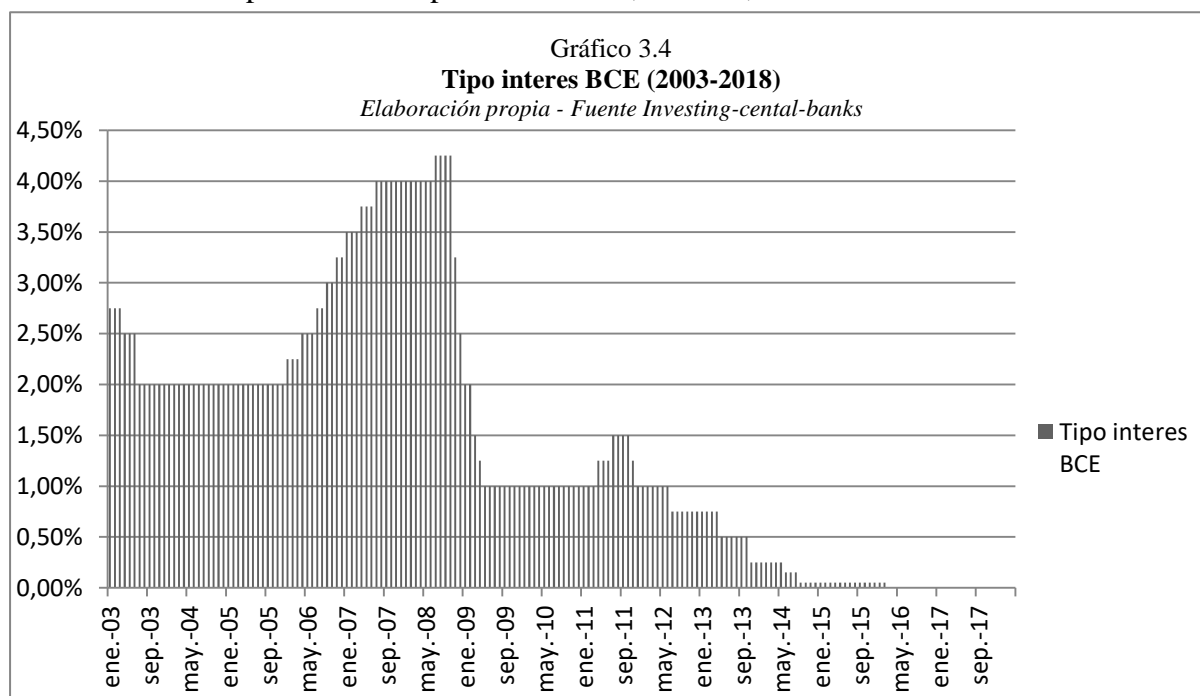


En el Gráfico 3.3 se aprecia una paradoja, pues en los periodos donde el promedio anual del Euribor es más pequeño, incluso siendo negativo, es cuando disminuyen las hipotecas a tipo variable. Esto se debe a que un préstamo hipotecario es a largo plazo con una media de 25 años. Así pues, anunciadas las próximas medidas de política monetaria, es de esperar que el Euribor vuelva a recuperar unos valores más elevados, siendo la volatilidad de los préstamos hipotecarios a tipo variable muy elevada.

Para determinar estas variaciones del Euribor hay que tener en cuenta que son transacciones en un mercado interbancario, donde el Euribor es el tipo de interés medio al que los diferentes bancos europeos se prestan dinero (euros). Pero estas variaciones no solo dependen de la ley de la oferta y demanda, sino que se ve en parte influenciada en las políticas monetarias del Banco Central Europeo.

3.2.A Tipo interés BCE.

El tipo de interés del BCE, tipo de refinanciación, es el tipo mínimo de las operaciones principales de financiación, tarifa que deben abonar las entidades de crédito al disponer dinero del BCE. El BCE presta a los bancos comerciales para controlar la oferta monetaria y la inflación, por lo tanto tipo de interés del BCE es un buen medio para influir sobre la amplitud de los tipos de mercado, es decir, en el Euribor.



En este Gráfico 3.4 se aprecia la evolución del tipo de interés oficial del BCE. Con una gran similitud respecto a la evolución del Euribor 12 meses. Con el comienzo de la crisis, las política monetaria del BCE baja los tipos para la reactivación de la economía, a excepción de 2011 con una política monetaria restrictiva, hasta que en la actualidad nos encontramos con un tipo de interés del BCE del 0%, y en este caso el Euribor en negativo.

Se llega por lo tanto a la trampa de liquidez, donde el BCE pierde un factor importante como es el tipo de interés para actuar en la política monetaria.

3.3. Conclusiones operaciones hipotecarias en base al tipo de interés.

El aumento de las hipotecas a tipo fijo en las operaciones hipotecarias en España viene determinado por el tipo de interés medio de las hipotecas (a tipo variable y a tipo fijo) y el tipo de referencia de las hipotecas variables (Euribor 12 meses) con la influencia del BCE.

Es decir, en estos últimos años donde la diferencia entre cuota tipo fijo y tipo variable llega a mínimos, coincide con la trampa de liquidez de la política monetaria del BCE, por lo tanto los futuros hipotecados encuentran un gran atractivo en el tipo fijo debido a la próxima subida de los tipos de interés del BCE que generara un gran riesgo y aumento en las hipotecas a tipo variable.

Los mercados actualmente descuentan una subida de los tipos de interés del BCE en septiembre del 2019, además las diferentes entidades financieras ante el riesgo de esta posible política monetaria han comenzado a aumentar los tipos de las hipotecas a tipo fijo.

4. Conclusiones.

Por último, después del estudio de los anteriores puntos sobre la evolución de la financiación hipotecaria en Aragón y la comparativa de la media nacional, se va a proceder a concluir con aquellas características que asemejan o diferencian las operaciones hipotecarias aragonesas respecto a la media española.

El comportamiento de la evolución de las operaciones hipotecarias en Aragón se asemejan con las variaciones del periodo analizado, donde en el periodo de expansión económica el número de hipotecas concedidas aumentan, los importes crecen al igual que el precio de las viviendas y los tipos de interés fijos y variables experimentan máximos al igual que los t.i. del BCE. Tras la crisis financiera, todo lo anterior se comporta de forma inversa, bajan los precios de vivienda y por lo tanto los importes medios de las hipotecas, disminuyen las hipotecas concedidas dadas las consecuencias de una crisis financiera y de economía real a familias y empresas, además las restricciones de las entidades financieras son mayores; y el BCE actúa con una política monetaria expansiva con reducción de los tipos afectando a la disminución del importe de la hipoteca con caídas de los tipos de fijos y variables, sin llegar a producir una reactivación de la economía hasta 2014 donde se aprecian de nuevo síntomas de crecimiento económico.

En rasgos generales se ha podido observar como existe un comportamiento similar en Aragón respecto a España, en el periodo analizado damos con un peso de las hipotecas concedidas en Aragón respecto al total Nacional en torno al 3%, lo lógico en datos de demografía y PIB. Además la evolución de las hipotecas concedidas se comportan de forma similar, en periodo de crecimiento, la tasa de crecimiento anual es ascendente, mientras que tras la crisis en ambos territorios se sufre un retroceso, y a partir de 2014 aparecen síntomas de recuperación económica (tasa de crecimiento positiva en hipotecas concedidas). También se observan estas similitudes en el precio medio de las hipotecas concedidas, aunque en Aragón antes de la crisis es algo superior y tras la crisis se produce un sorpasso del precio medio de hipotecas nacionales. Otra similitud es en el cambio de contratos de las hipotecas, en las que, al igual que las hipotecas concedidas, Aragón representa en torno al 3% del total Nacional.

Con todas estas similitudes, que corresponden a las características más básicas y generales de las operaciones hipotecarias, se da que el evolución del sistema aragonés es

muy similar a la española, por lo que, para analizar la evolución del tipo de interés en las hipotecas concedidas, con los datos de España se puede analizar la evolución de hipotecas de tipo variable hacia hipotecas de tipo fijo, debido a una disminución del diferencial entre los tipos medios fijos y variables y a unos tipos del Euribor negativos, condicionados por la política monetaria expansiva de la UE.

Para finalizar el estudio de las operaciones de financiación hipotecaria en Aragón, destacar aquellas características que distinguen su comportamiento respecto al Nacional, es decir, aquellas características típicas en este periodo del sistema aragonés.

Dada la característica de la economía aragonesa donde prima la economía doméstica y pequeñas empresas, que por lo tanto se precisa de unas entidades financieras más “cercanas”, en este periodo analizado, se observa como las Cajas de Ahorro tenían, antes de su disolución, una mayor importancia en las operaciones hipotecarias en el territorio aragonés que en el nacional. Además, con esta característica, también se puede determinar las menores subrogaciones de acreedor que suceden en Aragón.

La diferencia más importante que se da en el periodo estudiado es en las ejecuciones hipotecarias de solares en Aragón, mientras que en este periodo analizado en España y el resto de CCAA se produce un descenso continuado en las ejecuciones de solares, en 2017 en Aragón se produce un gran aumento, destacando así una gran anomalía respecto al resto de características estudiadas.

Por lo tanto, con el presente trabajo se ha podido estudiar la evolución de las operaciones hipotecarias en Aragón, influido por la situación económica y social del periodo analizado, además de una comparativa respecto al Total Nacional, que en rasgos generales se muestran unas grandes semejanzas.

5. Bibliografía.

INE – Sección de prensa – Hipotecas:

http://www.ine.es/prensa/h_prensa.htm

BDE – Portal cliente bancario – Financiación – Hipotecas:

<https://cliente.bancario.bde.es/pcb/es/menuhorizontal/productosservici/financiacion/hipotecas/>

IAEST (04-03-2016) – Gobierno de Aragón – Ejecuciones hipotecarias:

http://www.aragon.es/estaticos/GobiernoAragon/Organismos/InstitutoAragonesEstadistica/Documentos/docs/Areas/Comunicados/COMUNICADO_EjecHipotecarias_20160303.pdf

BBVA – Finanzas en un vistazo – Hipotecas – Novación hipoteca:

<https://www.bbva.es/general/finanzas-vistazo/hipotecas/novacion/index.jsp>

BBVA (09-06-2015) – Hipotecas – Subrogación por cambio de deudor:

<https://www.bbva.com/es/subrogacion-en-prestamos-hipotecarios-por-cambio-de-deudor/>

BDE – Productos y servicios bancarios – Financiación – Hipotecas – Subrogación:

https://cliente.bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizonta/productosservici/financiacion/hipotecas/guia-textual/vidahipoteca/Cambio_de_banco_o_subrogacion.html

BDE – Productos y servicios bancarios – Tipo de interés – Tipo de interés de referencia:

https://cliente.bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizonta/productosservici/relacionados/tiposinteres/guia-textual/tiposinteresrefe/Tipos_de_refere_c5dd071cbf28d51.html

**Departamento de Economía, Hacienda y Empleo (Gobierno de Aragón) (Octubre 2006)
Informe N° 13 - CAJAS Y BANCOS EN EL SISTEMA FINANCIERO ARAGONÉS:**

http://www.aragon.es/estaticos/ImportFiles/16/docs/Areas/Serv%20Estudios/Inf%20Economico/INF_ECONOM_13_CAJAS_BANCO_SISTEMA_FINANCIERO_ARAGONES.pdf

Hernández Gironella, Fermín F. (2013) - LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: POSIBILIDAD JUDICIAL DE LA DACION EN PAGO POR EL DEUDOR HIPOTECADO:

http://aragon.es/estaticos/GobiernoAragon/Departamentos/SanidadBienestarSocialFamilia/Sanidad/Ciudadano/11_Consumo/Formacion_en_consumo/Cursos/La%20%20ejecuci%C3%B3n%20hipotecaria%201.pdf

Ibercaja – Historia:

<https://www.ibercaja.com/sobre-ibercaja-banco/historia>

Código de Vivienda de Aragón Artículo (2018) – Artículo 12. BOE - Derecho de tanteo previo a la ejecución hipotecaria.

BDE – Productos y servicios bancarios – Tipo de interés –Tipo de interés del BCE:

https://clientebancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productosservici/relacionados/tiposinteres/guia-textual/tiposinteresrefe/Tipos_de_intere_d2ed071cbf28d51.html